



ACUERDO de 25 de julio de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación del Plan Parcial RB-2, de Zafra, integrante de un Programa de Ejecución (residencial), promovido por la AIU del citado sector. (2019AC0083)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de julio de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE n.º 126, de 02/07/2019).

Por anterior Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura se atribuye a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Zafra no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Plan Parcial afecta a sector de "suelo urbanizable", adaptados u homologados a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX). Hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida, en principio, por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la Ley 15/2001 (LSOTEX)).



No obstante lo anterior, resulta admisible, de conformidad con los artículos 118, 119 y siguientes de la LSOTEX, y en armonía con lo contemplado en la disposición transitoria segunda de la LSOTEX y la Circular 1/2008, de 5 de noviembre, de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio remitida a todos los municipios de la CAEXT, que el Plan Parcial forme parte del contenido de un Programa de Ejecución presentado como alternativa técnica global, completa e integradora por los promotores, respecto del cual se debe seguir para su aprobación el procedimiento específico previsto en los artículos 134 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y con la salvedad y reserva, a falta de homologación previa, de que la aprobación definitiva, en su caso, del Plan Parcial, debe recaer, en todo caso en los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS, bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87 de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

El Ayuntamiento de Zafra, en virtud de acuerdo plenario de 19/07/2019, y dando contestación a las observaciones señaladas por esta Comisión en sesión de 27/06/2019, adoptó las decisiones siguientes:

"Primero. Aprobar el nuevo documento refundido presentado del Programa de Ejecución, por sistema de compensación, del sector RB-2 del Plan General de Ordenación Urbana, sin que se considere necesario un nuevo trámite de información pública, teniendo en cuenta el carácter de las modificaciones, según recoge el informe técnico.



Segundo. Quedar enterado, para su cumplimiento, de las condiciones establecidas por ENDESA tanto para las líneas eléctricas aéreas como soterradas.

Tercero. Quedar enterado y prestar conformidad a lo recogido en el informe del Arquitecto Municipal en el sentido de "una vez aprobado el Plan Parcial, y que los terrenos se encuentren urbanizados o en curso de urbanización, será preceptivo el soterramiento de las mismas (líneas eléctricas existentes), lo que al tratarse a todas luces de sistemas generales corresponde al Ayuntamiento de Zafra, en representación del interés general, acometer su soterramiento según viene estableciendo la jurisprudencia, para lo cual deberán articularse las figuras urbanísticas establecidas para estos fines por la legislación sectorial.

Cuarto. Notificar a la Agrupación de Interés Urbanístico, como adjudicataria del Programa de Ejecución por sistema de compensación, del acuerdo adoptado".

Así pues, objetado en anterior acuerdo que la superficie ocupada por estas líneas o redes eléctricas, así como las posibles áreas de protección de dichas infraestructuras, pudieran incluirse como parte del cómputo de la zona verde neta exigible, puesto que dichas áreas no son aprovechables con dicho uso, teniendo en cuenta además que el PGOU de Zafra, regula las condiciones de urbanización de la red de infraestructuras básicas en el artículo 106 cuyo apartado 4.3 referido al suelo urbanizable programado establece respecto a la red de transporte, que se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección de reserva.

Conforme a este nuevo acuerdo de pleno municipal, habrá que entender que el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para el efectivo cumplimiento tanto de su Plan General como del adecuado uso urbanístico de la zona verde planificada en el presente Plan Parcial, todo lo cual resulta de exclusiva competencia municipal, que lo ejecutará con arreglo a la Ley conforme expresa en artículos 105.2 de la LSOTEX.

El último documento aprobado por este pleno (19/07/2019) ha recogido en el apartado 2.5 de la Memoria Justificativa el tratamiento de los trazados de las líneas de alta y media tensión existentes, según tanto la Ley del Sector Eléctrico como el propio Plan General de Ordenación Urbana de Zafra y un Estudio de Sostenibilidad que asume la obligación del soterramiento de las líneas eléctricas pro parte del municipio al entender que se trata de un sistema general no atribuible en exclusiva al sector. Siendo el Ayuntamiento en última instancia la Administración garante del cumplimiento de la ordenación urbanística conforme a la legislación aplicable, tanto urbanística como sectorial.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual epigrafiada del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zafra.
- 2) Publicar como anexo I a este acuerdo las Ordenanzas Reguladoras.



Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 25 de julio de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25/07/2019, en la que se aprueba el Plan Parcial RB-2, integrante de un Programa de Ejecución (residencial), promovido por la AIU del citado sector, quedando sus normas como siguen:

ÍNDICE DE TEXTOS

MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1. Objeto.
2. Marco legal.
3. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.
4. Ámbito de actuación.
5. Estructura de la propiedad.
6. Características del territorio sobre el que se interviene.
 - 6.1. Descripción del ámbito.
 - 6.2. Estratigrafía. Geomorfología y Geología.
 - 6.2.1. Estratigrafía.
 - 6.2.2. Geomorfología.
 - 6.2.3. Geología.
 - 6.3. Hidrología e hidrogeología.
 - 6.4. Caracterización climática.
 - 6.5. Geotecnia.
 - 6.6. Comunidades vegetales existentes en el municipio y área de intervención.
 - 6.7. Fauna.
 - 6.8. Espacios naturales.
 - 6.9. Vías Pecuarias.



6.10. Patrimonio Arqueológico.

6.11. Análisis de riesgos.

6.12. Afecciones.

7. Condicionantes del medio natural. Improcedencia de la Evaluación Ambiental.

8. Condiciones socio-económicas: conveniencia y oportunidad.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1. Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural.

1.1. Acomodación al modelo territorial vigente y justificación del ajuste sobre el vigente Plan Parcial.

1.2. Justificación de la adecuación legal.

1.3. Consideración del entorno y su soporte.

1.4. Evaluación socio-económica y analítico-financiera.

1.5. Justificación del interés público de la actuación.

2. Determinaciones de la ordenación detallada.

2.1. Delimitación del ámbito.

2.2. Usos globales y pormenorizados en edificación. Intensidades edificatorias.

2.3. Parcelación. Estudios de Detalle.

2.4. Reservas de los espacios públicos y vías de comunicación.

2.4.1. Viario.

2.4.2. Reservas públicas: espacios libres, equipamiento y sistemas generales.

2.5. Características de la infraestructura y servicios.

2.6. Gestión. Requisitos para la incorporación al proceso de urbanización. Plan de etapas.

2.7. Homologación del ámbito y su ordenación.

2.8. Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación.

ORDENANZAS REGULADORAS

**MEMORIA DE INFORMACIÓN.****1. OBJETO.**

El presente documento es redactado por encargo de la entidad FRONTLINE MERCHANTS SL, siendo el objeto del mismo la Ordenación Detallada de un Sector de Suelo Urbanizable clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, integrándose en calidad de alternativa técnica del correspondiente Programa de Ejecución. El Plan General de Ordenación Urbana de Zafra fue aprobado definitivamente el 26 de diciembre de 1988.

A los efectos de la gestión y ejecución del Sector está constituida la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, entidad con personalidad jurídica propia y CIF G-06497564, con domicilio en c/ Tetuán, 3, de Zafra, constituida en escritura pública el 22 de diciembre de 2006, ante el notario D. Agustín Sanabria Crespo de la localidad de Zafra y registrada en el Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con el n.º 148 de asiento.

2. MARCO LEGAL.

El marco legal viene constituido por la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, conforme a su vigente redacción (en adelante LSOTEX). Igualmente es de aplicación el Reglamento de Planeamiento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero. Se observa el marco supletorio y sectorial, del que se manifestarán las referencias que procedan en sus correspondientes apartados.

No existen incidencias en relación con el planeamiento territorial o sectorial. Sí hay que mencionar que el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2007, a consulta formulada por la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, adoptó el acuerdo de declarar la viabilidad de la transformación urbanizadora objeto de consulta, fijando la gestión indirecta como forma de actividad de ejecución del planeamiento y, en concreto, el sistema de compensación. Igualmente se aprobó definitivamente, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de 17 de septiembre de 2010, un Plan Parcial de Ordenación sobre el ámbito.

Además, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2008, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan Parcial RB-2, promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector RB-2. No se prosiguió con su tramitación.



3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra determina en el artículo 114 apartado segundo de sus Normas Urbanísticas las condiciones que debe cumplir el Plan Parcial de Ordenación del Sector RB-2:

"Se desarrollará en base a una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzanas cerradas de tres plantas, con una densidad máxima de 45 viv/ha. Las cesiones serán las previstas en el Reglamento de Planeamiento para las unidades integradas, debiéndose ceder además con carácter de sistema general una superficie de 6.500 m² destinada al establecimiento de equipos dotacionales con carácter de Sistema General."

El objetivo del Plan General para este Sector es conservar la previsión de suelo urbanizable que ya formulara el Plan de 1978. Así, el modelo adoptado previó tres direcciones de crecimiento: hacia el este salvando la carretera, hacia el oeste rompiendo la contención impuesta por los terrenos de grandes pendientes, y hacia el sur, de mayor potencial inmobiliario. De estas, el Sector RC-2 está ejecutado. El que ahora nos ocupa es su continuación.

La delimitación del Plan Parcial ha sido ajustada a la realidad física del terreno, conforme a las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El Sector RB-2 está situado al nordeste de la ciudad, limitando al norte con terrenos de naturaleza rústica de distintos propietarios, al sur por la Carretera Nacional 432, al este por el antiguo camino a Los Santos de Maimona, también conocido como camino de la Torre de San Francisco y el caserío del mismo nombre, y al oeste por subestación Endesa-Sevillana y la denominada Huerta Blanco.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La superficie del área delimitada es de 90.763,73 m², integrada por las fincas registrales siguientes:

- a) Finca registral número 1.700, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zafra, al tomo 1.292, libro 158, folio 107, con una superficie, según Escritura de Constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, de 27.224,20 m². Pertenece a la sociedad ROSMEDIAN S.L.
- b) Segregación de la Finca registral número 837, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zafra, al tomo 1.232, libro 144, folio 52, con una superficie total según escrituras de 3



Hectáreas 23 áreas y 66 centiáreas. La superficie segregada, según medición realizada al efecto y Escritura de Constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, es de 9.225,59 m². Pertenece a la sociedad ROSMEDIAN S.L.

- c) Finca registral número 15.788, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zafra, al tomo 1.615, libro 255, folio 61, con una superficie, según Escritura de Constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, de 19.872,12 m². Pertenece a la sociedad ROSMEDIAN S.L.
- d) Finca registral número 16.695, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zafra, al tomo 1.652, libro 272, folio 133, con una superficie, según Escritura de Constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, de 320,72 m². Pertenece a la sociedad NATURA MÁGICA S.L.
- e) Finca registral número 5.211, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zafra, al tomo 1.088, libro 103, folio 155, con una superficie, según escrituras de Constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, de 4.533,14 m². Pertenece a la sociedad NATURA MÁGICA S.L.
- f) Finca registral número 16.610, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zafra, al tomo 1.649, libro 270, folio 113, con una superficie, según Escritura de Constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, de 14.360,38 m². Pertenece a la sociedad NATURA MÁGICA S.L.
- g) Segregación de la finca registral número 3.193, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zafra, al tomo 661, libro 67, folio 29. La superficie segregada, según medición realizada al efecto y Escritura de Constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, es de 7.626,33 m². Pertenece a Don Domingo Muñoz González.

Las superficies reales de este sector, según reciente levantamiento topográfico, agrupadas por propietarios, son las siguientes:

- ROSMEDIAN, SL, es propietaria de una superficie total de 56.321,91 m², integrada por las fincas registrales 1.700, 837 y 15.788 descritas anteriormente.
- NATURA MÁGICA, SL, es propietaria de una superficie total de 19.214,24 m², integrada por las fincas registrales 16.695, 5.211 y 16.610 descritas anteriormente.
- Don Domingo Muñoz González es propietario de una superficie total de 7.626,33 m², integrada por la finca registral 3.193 descrita anteriormente.

Además de estas propiedades también forman parte de este plan las siguientes superficies de vías públicas actuales:

- Caminos, con una superficie de 2.339,97 m².
- Vías públicas existentes, con una superficie de 5.261,28 m².

6. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO SOBRE EL QUE SE INTERVIENE.

6.1. Descripción del ámbito.

Consta arriba que el Sector RB-2 está situado al nordeste de la ciudad, limitando al norte con terrenos de naturaleza rústica de distintos propietarios, al sur por la Carretera Nacional 432, al este por el antiguo camino a Los Santos de Maimona, también conocido como camino de la Torre de San Francisco y el caserío del mismo nombre, y al oeste con la subestación transformadora de energía eléctrica Endesa-Sevillana y la denominada Huerta Blanco.

Define sus bordes urbanos apoyándose en los accesos, que vienen representados por la citada Carretera Nacional 432 Badajoz-Granada (sur), y la calle Torre de San Francisco (este).

De forma irregular, los terrenos presentan una topografía ligeramente ondulada, con una suave pendiente descendente en la dirección norte-sur, siendo la diferencia de las cotas altimétricas extremas de 11 metros aproximados.

En cuanto a condiciones naturales se trata de un territorio sumamente antropizado, sin rasgos ni elementos de interés.

Dentro del área de actuación existen varias parcelas cercadas, una de ellas con edificaciones en su interior, concretamente la Granja de San Antonio, dedicada en otros tiempos a la producción avícola y actualmente en desuso.

El Sector está atravesado por dos caminos, el primero de uso público, que discurre en orientación norte-sur, y el segundo, cortado y abandonado, discurre en dirección de sur a este.

Las infraestructuras existentes en el terrenos son los tendidos aéreos de alta tensión y sus correspondientes soportes metálicos que van a confluir en la mencionada Subestación transformadora de electricidad Endesa-Sevillana, y una línea aérea de telefonía situada al sur del sector.

6.2. Estratigrafía. Geomorfología y Geología.

6.2.1. Estratigrafía.

Nos hallamos ante la sucesión Detrítico-Carbonatada (Capas de Zafra). Constituye un conjunto terrígeno-carbonatado caracterizado por bancos calcáreos que suelen presentar en la base abundante materia orgánica, frecuentes estructuras estromatolíticas y, en ocasiones, niveles de calizas nodulosas. Hacia el techo, estos bancos calcáreos se hacen arenosos y ferruginosos, pero se mantiene su carácter rítmico.

Dentro de esta unidad estratigráfica, que tiene rango de formación, se pueden diferenciar dos tramos cuyo límite no es muy neto. El tramo inferior está constituido mayoritariamente por pizarras (lutitas y areniscas) de color amarillo y verde, entre las que se intercalan niveles centimétricos de calizas gris-azuladas o blancas, dispuestas en lentejones. El tramo superior contiene una mayor abundancia de niveles carbonatados que alcanzan espesores mayores del metro, existiendo todos los tramos intermedios entre carbonatos y terrígenos.

Sobre estos materiales se asienta la población de Zafra.

Las "Capas de Zafra" contienen estromatolitos y *Rhizocolarium* sp. que son huellas de origen orgánico en forma de tubos paralelos a la estratificación, con particiones transversales y rellenos de material carbonatado.

6.2.2. Geomorfología.

El rasgo predominante es el de la penillanura, que representa la superficie primigenia ondulada y fragmentada transversalmente generando cordilleras y depresiones. En nuestro caso sirven de referencia las faldas de piedemonte, zonas de transición llana, pero con una suave pendiente que sirven de enlace entre ellas. Son frecuentes los suelos arcillosos, sobre los que aparecen formaciones de rañas o capas de sedimentos poco organizados.

6.2.3. Geología.

Se representa por calizas, pizarras, areniscas y lutitas de la Serie del Cámbrico de las Capas de Zafra. Esta se va presentando con diferentes grados de meteorización.

6.3. Hidrología e hidrogeología.

La masa de agua subterránea 041.018 le da nombre el acuífero de Zafra-Olivenza, que está constituido por materiales carbonatados del Cámbrico inferior, que presentan una extensión de afloramiento de 318.5 km² y se dispone en dos bandas de dirección NW-SE. En general, el espesor de este acuífero es mayor de 100 m.

Presenta régimen predominantemente libre y posee una porosidad por fisuración y una permeabilidad media-baja. Los límites N, O y E de la masa son cerrados (con sentido de flujo nulo) mientras que en el NE es abierto con sentido de flujo de salida (hacia materiales pizarrosos).

La recarga se produce por infiltración de agua procedente de la lluvia, mientras que la descarga se produce a través de manantiales y por la propia red hidrográfica.

Desde el punto de vista hidrogeológico, podemos distinguir materiales cámbricos, de carácter detrítico e ígneo, que no hacen previsible la existencia de acuíferos generalizados y solamente la circulación se establece por permeabilidad secundaria a favor de las discontinuidades y fracturas que presentan los macizos rocosos, con caudales pequeños y locales. Igualmente tenemos los tramos carbonatados del cámbrico, en los cuales no se ha observado un desarrollo kárstico importante, limitándose a zonas superficiales bastante locales.

Sobre los terrenos delimitados no existe afección del sistema hidrológico.

6.4. Caracterización climática.

- Índice termométrico: clima árido.
- Índice de continentalidad: semicontinental.
- Índice de aridez de Martonne: secano a mediterráneo seco.
- Índice termopluviométrico de J. Dantín Cereceda y Revenga Carbonell: semiárido a árido.
- Índice de Lang: zona árida.
- Clasificación climática (Papadakis, Thornwaite, datos AEMET):
 - El mes más frío es enero. El más cálido es julio, seguido de agosto.
 - Temperatura media de mínimas absolutas del mes más frío: -6,20 °C.
 - Temperatura media de mínimas del mes más frío: 3,66 °C.
 - Temperatura media de máximas del mes más frío: 11,98 °C.
 - Temperatura media de máximas del mes más cálido: 33,37 °C.
 - Temperatura media de máximas de los dos meses más cálidos: 33,23 °C.
 - Temperatura media de máximas de los cuatro meses más cálidos: 31,15 °C.
 - Temperatura media de máximas de los seis meses más cálidos: 28,35 °C.
 - Temperatura media de mínimas del mes más cálido: 16,91 °C.
 - Temperatura media de mínimas de los dos meses más cálidos: 17,00 °C.
 - Estación media libre de heladas: marzo - noviembre.
 - Estación disponible libre de heladas: abril - octubre.

- Estación mínima libre de heladas: junio - octubre.
- Índice de humedad anual: 0,70.
- Lluvia de lavado: 246,31 mm.

De acuerdo con la clasificación de Papadakis, el invierno es de tipo Citrus (Ci), el verano es de tipo Algodón (G), el régimen térmico es Subtropical (SU), el régimen de humedad es Mediterráneo Seco (Me) y por último, el tipo climático es Mediterráneo Subtropical.

De acuerdo con el Índice de Thornwaite corresponde a un clima SEMIÁRIDO y a una vegetación de tipo ESTEPA.

Por lo que respecta a la calidad del aire, no se verifican emisiones contaminantes a la atmósfera ni cabe identificar áreas especialmente vulnerables a la contaminación atmosférica.

No se detectan fenómenos apreciables de contaminación acústica.

6.5. Geotécnia.

Se distingue un perfil litológico característico compuesto por capas de relleno antrópico, una capa de tierra vegetal de reducido espesor, y terreno no apto para cimentar. Sigue un nivel de arcillas arenosas de consistencia blanda a media de baja capacidad portante y riesgo de retracción y colapso. En un plano aproximado sobre la cota -3 m se encuentran esquistos de calidad mala progresando a media, aptos.

Opciones discretas para la obtención de terrenos de aporte, fruto de la excavación.

6.6. Comunidades vegetales existentes en el municipio y área de intervención.

La vegetación del entorno en el ámbito objeto de ordenación se compone fundamentalmente por superficies dedicadas al cultivo y zonas de dehesa y pastizal. Estas superficies se generan por un progresivo aclareo del primitivo bosque mediterráneo, eliminando la práctica totalidad de especies arbustivas y arbóreas acompañantes, en el caso de los pastizales y áreas agrícolas, y una eliminación selectiva de ambos estratos, en el caso de las dehesas. Las tierras marginales y bosques tienen menor incidencia en el territorio y el resto de formaciones como las galerías, matorrales, mosaicos de vegetación, regadíos y embalses aparecen en muy bajo porcentaje.

En consecuencia no acoge este espacio ninguna comunidad que protegida o que pudiera merecer consideración a los efectos de su protección.



6.7. Fauna.

Abundan en el entorno urbano de Zafra las especies que aprovechan determinados elementos de la ciudad para refugiarse y criar, siendo especialmente significativo el grupo de las aves. Aquí destacan la cigüeña (*Ciconia ciconia*), aunque no son menos frecuentes especies como la golondrina (*Hirundo rupestris*), el gorrión (*Passer domesticus*) o el cernícalo primilla (*Falco naumanni*), del cual existe una importante colonia, catalogada como ZEPA ES0000406.

El ámbito objeto de ordenación no se encuentra afectado por estas especies, ni por planes de recuperación y conservación, ni otras especies cuyo hábitat pudiera verse menoscabado.

6.8. Espacios naturales.

No existe ningún bien catalogado, ni en vías de ello, ni susceptible de serlo en el ámbito considerado.

6.9. Vías pecuarias.

No existe ningún bien catalogado, ni en vías de ello, ni susceptible de serlo en el ámbito considerado.

6.10. Patrimonio arqueológico.

Próximo a los límites del Sector, al exterior, se sitúa el entorno de la Torre de San Francisco, bien catalogado con el n.º 67 en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. No se verifican afecciones directas sobre la ordenación.

6.11. Análisis de riesgos.

- Riesgo hidrológico: las condiciones de entorno sobre la red principal y tributaria no da lugar situaciones de riesgo, hallándose el ámbito al margen del sistema.
- Riesgo por la naturaleza geológica de los materiales o erosión: no se verifica efecto apreciable a causa de la naturaleza de la base geológica. Se trata de superficies esencialmente antropizadas y estables desde el punto de vista tectónico y geomorfológico, no verificándose riesgo a causa de estos supuestos.
- Riesgo por colapso o movimientos de ladera: en el caso de colapso se manifiestan dos fuentes: sísmico y kárstico. Tratándose el sísmico en apartado independiente, puede descartarse la incidencia del segundo supuesto. No existen, por otro lado, efectos de inestabilidad a causa de la ejecución de obras públicas lineales o corredores de infraestructura, por modificación de la pendiente natural de los taludes o por impermeabilización de las bases.

- Riesgo Sísmico: el vigente Código Técnico mantiene la referencia a la Norma Sismorresistente NCSE-94, concretando sobre Zafra un factor de aceleración sísmica igual a 0,04 ($k=1,3$), equivalente a un grado V como máximo previsible, percepción moderada del temblor y potencial de daño muy leve. Ello supone un riesgo discreto, a prevenir mediante la aplicación de las medidas estructurales que exige la normativa sectorial en materia de urbanización y edificación.
- Clima: no se observa incidencia de incidencia de riesgo a estos efectos, tales como tormentas de efecto catastrófico o depresiones.
- Peligrosidad por incendios forestales.: no existen notables relaciones de proximidad entre el área ordenada y masas forestales de importancia. No obstante, se determinarán las medidas de accesibilidad y permeabilidad del viario, a fin de favorecer toda opción de evacuación, aprovechando la cobertura coordinada de medios y retenes del Plan INFOEX.
- Peligrosidad de origen antrópico (riesgo inducido): se desestiman los riesgos por almacenamiento de residuos o el desplome funcional de redes dentro y fuera del ámbito al tratarse de un uso localizado e integrado en un área sumamente protegida, y no darse la presencia de un foco capaz de generar una acción intensa sobre el conjunto territorial o sus elementos. Las características del ámbito socio-económico, cultural y político permiten descartar toda situación de alarma social por actos incidentales, accidentales o violentos. No se verifican riesgos relacionados con industrias peligrosas.

6.12. Afecciones.

No se dan afecciones físicas o jurídicas que influyan en la ordenación proyectada.

7. CONDICIONANTES DEL MEDIO NATURAL.

IMPROCEDENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

De la caracterización del espacio en los apartados precedentes, tenemos:

- Medio físico: no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes geotécnicos que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de condiciones constructivas favorables.
- Vegetación: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.
- Fauna: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.



- Hábitats naturales de interés comunitario: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Espacios de interés natural: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Vías pecuarias y montes consorciados: no se manifiesta incidencia de tales elementos o de sus entornos de afección.
- Patrimonio cultural: no existen yacimientos (arqueológicos y paleontológicos) o elementos etnográficos, además de los elementos de interés arquitectónico o artístico. No se produce la incidencia de ningún elemento catalogado. Próximo a los límites del Sector, al exterior, se sitúa el entorno de la Torre de San Francisco, bien catalogado con el n.º 67 en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. No se verifican afecciones directas sobre la ordenación.

La Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura comprende en su ámbito de aplicación cualquier plan, programa, proyecto, obra, instalación y actividad, de titularidad pública o privada, que se desarrolle en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura y que puedan generar impactos en el medio ambiente y/o poner en riesgo la salud de las personas.

Dado que la presente iniciativa urbanística se somete en su integridad a una clasificación de suelo urbanizable, cuyo desarrollo se proyecta con sujeción plena a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, no se encuentra comprendida esta actividad de urbanización, o su proyecto, en ninguno de los supuestos contemplados en los anexos de la citada ley, por lo que no se requiere su Evaluación Ambiental.

No existen, por otro lado, condicionantes normativos, patrimoniales o procedentes de otros planes y programas, más allá del urbanístico, que afecten la ordenación.

8. CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICAS: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Como se ha dicho, el Plan Parcial de Ordenación se formula con arreglo a las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra. El desarrollo del Sector es conveniente, oportuno y necesario por las siguientes razones:

- Se trata de un entorno que exige ordenarse urbanísticamente para completar la pieza urbana sin consolidar en el borde norte de la ciudad, constituyéndose en base de renovación y promoción de usos alternativos a los existentes.
- El ámbito contemplado es capaz de acoger actividades productivas compatibles, para las que existe una demanda empresarial constatada por los operadores de la comarca, capaz de generar puestos de trabajo y competitividad.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.1. Acomodación al modelo territorial vigente y justificación del ajuste sobre el vigente Plan Parcial.

Se sigue fielmente el modelo determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, confirmándose la coherencia con lo ordenado en el artículo 114, apartado segundo, de sus Normas Urbanísticas en relación con las condiciones que debe cumplir el Plan Parcial de Ordenación del Sector RB-2:

“Se desarrollará en base a una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzanas cerradas de tres plantas, con una densidad máxima de 45 viv/ha. Las cesiones serán las previstas en el Reglamento de Planeamiento para las unidades integradas, debiéndose ceder además con carácter de sistema general una superficie de 6.500 m² destinada al establecimiento de equipos dotacionales con carácter de Sistema General”.

El objetivo del Plan General para este Sector es conservar la previsión de suelo urbanizable que ya formulara el Plan de 1978. Así, el modelo adoptado previó tres direcciones de crecimiento: hacia el este salvando la carretera, hacia el oeste rompiendo la contención impuesta por los terrenos de grandes pendientes, y hacia el sur, de mayor potencial inmobiliario. De estas, el Sector RC-2 está ejecutado. El que ahora nos ocupa es su continuación.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura aprobó, en sesión de 17 de septiembre de 2010, un Plan Parcial de Ordenación sobre el ámbito. Las condiciones de la ordenación estructural a las que se somete dicho Plan Parcial se mantienen en este documento, no alterándose ninguna. Por lo tanto los ajustes se refieren a la ordenación detallada, cuyo desarrollo se expone más adelante en la presente Memoria, afectando a los viales y posición de las reservas públicas locales. Igualmente se introducen usos alternativos de carácter terciario sobre parte de las manzanas residenciales, del modo que se indica en el correspondiente apartado. Ello es así por la necesidad de una mayor diversidad de usos al norte del núcleo, reducción de las densidades, y responder al criterio de oportunidad en aras a garantizar la gestión y desarrollo de esta pieza urbana, algo de imposible realización bajo las determinaciones de la vigente ordenación, que han conducido a la atrofia de este borde urbano durante la última década.

1.2. Justificación de la adecuación legal.

El marco legal viene constituido por la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, conforme a su vigente redacción (en



adelante LSOTEX). Igualmente es de aplicación el Reglamento de Planeamiento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero. Se observa el marco supletorio y sectorial, del que se manifestarán las referencias que procedan en sus correspondientes apartados.

1.3. Consideración del entorno y su soporte.

El apartado 6 de la Memoria de Información desarrolla las condiciones del territorio sobre el que se interviene, resultando:

Medio físico: no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes geotécnicos que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de condiciones constructivas favorables, debiendo tenerse en cuenta el análisis sísmico bajo la premisa de un daño potencial muy leve.

Vegetación: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.

Fauna: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.

Hábitats naturales de interés comunitario: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.

Espacios de interés natural: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.

Vías pecuarias y montes consorciados: no se manifiesta incidencia de tales elementos o de sus entornos de afección.

Patrimonio cultural: no existen yacimientos (arqueológicos y paleontológicos) o elementos etnográficos, además de los elementos de interés arquitectónico o artístico. No se produce la incidencia de ningún elemento catalogado.

Se ha concluido que las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación no va a tener efectos significativos sobre el medio ambiente, ni se encuentra sometido a la exigencia de un procedimiento formal de evaluación ambiental.

1.4. Evaluación socio-económica y analítico-financiera.

El Plan Parcial de Ordenación se formula con arreglo a las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra. El desarrollo del Sector es conveniente, oportuno y necesario por las siguientes razones:



- Se trata de un entorno que exige ordenarse urbanísticamente para completar la pieza urbana sin consolidar en el borde norte de la ciudad, constituyéndose en base de renovación y promoción de usos alternativos a los existentes.
- El ámbito contemplado es capaz de acoger actividades productivas compatibles, para las que existe una demanda empresarial constatada por los operadores de la comarca, capaz de generar puestos de trabajo y competitividad.

Por lo que corresponde al análisis financiero, se plantea una ejecución mediante gestión indirecta, repercutiendo los costes de las áreas de nueva ocupación sobre los beneficiarios. No existe afección de ningún tipo sobre los planes y programas de las administraciones públicas. La Administración Actuante recibirá gratuitamente y sin cargas las reservas que le corresponden, así como la cesión de aprovechamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por el proceso urbanizador.

1.5. Justificación del interés público de la actuación.

- 1.º El presente expediente de Modificación pretende responder de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos de actividades compatibles con el entorno en que se enclava el ámbito objeto de actuación. La integración de suelo dotacional y nuevas reservas de áreas libres, objetivo básico de la presente propuesta junto con la diversificación de usos lucrativos, representa una medida de suma eficacia en el reequilibrio funcional y espacial del núcleo.
- 2.º Los terrenos objeto de la iniciativa completan las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, lo que viene a facilitar su inserción en el modelo territorial determinado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra.
 - La red básica comprende las dotaciones e infraestructuras públicas que conforman la estructura urbana determinada por el Plan, garantizando la racionalidad y coherencia del desarrollo del modelo asumido, así como la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, con respeto a los elementos ambiental y patrimonialmente relevantes del territorio.
 - Se tienen en cuenta las infraestructuras y dotaciones de carácter municipal que son relevantes para el conjunto urbano.
 - Las redes locales y sus conexiones generales son las legalmente exigibles, del modo que se definirá en la Ordenación Detallada.
- 3.º Se mejora la funcionalidad del ámbito mediante la consecución de piezas susceptibles de desarrollo bajo unas condiciones de uso plenamente compatibles con el entorno urbano, dando de sí un régimen de servicios y dotaciones superior en calidad y cantidad al señalado en el planeamiento vigente.



- 1.6. Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

En el presente documento se han justificado debidamente los criterios de la ordenación, entre ellos la voluntad de integración de los terrenos de suelo urbanizable comprendidos en el Sector RB-2 con los del suelo urbano consolidado en el borde Norte de la ciudad, completando el vacío urbano existente con sus correspondientes redes.

En el proceso de integración se proyecta la continuidad con la trama actual, dando pie a la futura, atendiendo no solo a su trazado sino además a la mejora de su capacidad y opciones de accesibilidad.

La solución proyectada constituye una unidad funcional debidamente conectada con sus áreas urbanas inmediatas, atendiendo a una estructura urbana coherente.

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

2.1. Delimitación del ámbito.

El Sector RB-2 está situado al nordeste de la ciudad, limitando al norte con terrenos de naturaleza rústica de distintos propietarios, al sur por la Carretera Nacional 432, al este por el antiguo camino a Los Santos de Maimona, también conocido como camino de la Torre de San Francisco y el caserío del mismo nombre, y al oeste por subestación Endesa-Sevillana y la denominada Huerta Blanco. La precisión de los límites queda definida en el plano I-3 y los planos de Ordenación.

2.2. Usos globales y pormenorizados en edificación. Intensidades edificatorias.

Las directrices que marca el Plan General en cuanto a composición edificatoria y servicios urbanos son las siguientes, atendiendo a un uso global residencial:

- Tipología edificatoria dominante en usos lucrativos: residencial.
- Tipología edificatoria en usos dotacionales: de libre composición.

El uso residencial se somete a un tipo de manzana cerrada, cuya altura máxima no sobrepase la limitada por el Plan General. La ubicación de estos tipos dentro del Plan Parcial responde a las condiciones de contorno, con objeto de que tenga continuidad la estructura urbana del conjunto, dentro de su adaptación al terreno.

Hay que señalar la inserción de un uso mixto residencial-terciario cuyas manzanas se proyectan para acoger indistintamente la ocupación exclusiva por cada uno de ellos, contemplando las Ordenanzas su disposición alternativa. Con ello se



diversifican las funciones compuestas en la ordenación, incorporando actividades dinámicas en un emplazamiento idóneo para ello. La volumetría, por otro lado, se atenúa sensiblemente.

La densidad máxima para la hipótesis de un despliegue residencial sobre todas las manzanas lucrativas disponibles, alcanza una capacidad de 408 viviendas (44,95 viv/ha), inferior a la prescrita por el Plan General de Ordenación Urbana. La intensidad edificatoria por usos pormenorizados es de 2,40 m²/m² para la zona de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, quedando en 1,75 m²/m² en la zona de residencial-terciario alternativo. Ambos dan lugar a un índice bruto de 0,64 m²/m².

PARCELA	SUP.	USO	ALT. MAX.	OCUP. MAX .	EDIF.	VIV. MAX.
RP1	6.101,22	RES VP	3,00	80 %	2,40	125,00
RP2	2.628,37	RES VP	3,00	80 %	2,40	55,00
RP3	2.784,88	RES	3,00	80 %	2,40	60,00
R-TC-1	9.226,80	RES TER ALT	3,00	80 %	1,75	88,00
R-TC-2	8.271,58	RES TER ALT	3,00	80 %	1,75	80,00
D-E-1	8.038,85	DOT-EQ	2,00	80 %	-	-
D-E-2	5.344,04	DOT-EQ	2,00	80 %	-	-



PARCELA	SUP.	USO	ALT. MAX.	OCUP. MAX .	EDIF.	VIV. MAX.
D-V-P	11.287,75	ZV	-	-	-	-
D-V-AJ	670,65	ZV	-	-	-	-
SG	6.712,89	DOT	-	-	-	-

2.3. Parcelación. Estudios de Detalle.

Dada la naturaleza geométrica de las manzanas, así como los usos y tipos de referencia, se ha optado por definir las condiciones de parcelación a través de las Ordenanzas, estimando que las invariantes son lo suficientemente estrictas como para no requerir más pormenorización. Con ello se logra dotar de cierta flexibilidad a la implantación, y de paso se coadyuva a los procesos de gestión.

Las condiciones para la redacción de Estudios de Detalle se remiten a la LSOTEX y su Reglamento de Planeamiento, quedando indicadas donde procede en las Ordenanzas.

2.4. Reservas de los espacios públicos y vías de comunicación.

2.4.1. Viario.

El sistema viario viene condicionado por las directrices marcadas la carretera nacional N-432, y los propios límites del Plan Parcial. La trama de ocupación se apoya sobre ejes paralelos a la carretera, hasta llegar al límite norte, que mantiene una dirección similar. Al este se recogen estos viales con el existente sobre la calle Torre de San Francisco. Los tránsitos se resuelven localmente, salvo los que sirven al entorno del uso alternativo terciario-comercial, de mayor jerarquía funcional, que se regulan a través de una intersección en glorieta que modere las tensiones del tráfico en este punto.

Se optimizan las rasantes, bajo un régimen de pendientes máximas del 3 %. Las secciones empleadas conceden la prioridad a la circulación peatonal y disposición de arbolado, dentro del criterio de mayor fluidez en la circulación.

No se contempla una conexión directa a la carretera nacional N-432, realizándose la misma indirectamente a su glorieta, a través del vial de cierre en la calle Torre de San Francisco.

Contiguas al trazado del viario descrito se proyectan las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, con una capacidad total de 314 plazas de carácter público anexas al viario, superando el mínimo establecido en el artículo 74.2.2.d LSOTEX para estacionamientos de esta naturaleza, que se cifran en 0,5 plazas por cada 100 m² edificables (292 plazas). El resto hasta completar el estándar total de 1 plaza/100 m² edificables (583 plazas, lo que daría un número mínimo de 291 privadas) se resuelve en el interior de las parcelas de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas, obteniéndose una reserva muy superior a la exigida.

De conformidad con el artículo 45 del Decreto 135/2018 se reservan 7 plazas para personas con movilidad reducida.

En cuanto a las características dimensionales de los elementos integrantes del sistema local viario y de aparcamientos se han establecido las correspondientes secciones, desarrolladas en el plano de ordenación O.5, así como en el anteproyecto de urbanización.

2.4.2. Reservas públicas: espacios libres, equipamiento y sistemas generales.

El sistema de espacios libres se concreta con un gran parque ocupando toda la extensión oeste del Sector, así como un área de juegos señalando el acceso a la calle Torre de San Francisco. La carretera nacional N-432 queda separada de las edificaciones del Plan Parcial por el espacio libre de edificación adscrito a Sistemas Generales, como filtro y elemento de protección.

Las reservas públicas se completan con los usos dotacionales de equipamiento, en dos manzanas exclusivas y centrales dominando la glorieta interior, inmediatas a los espacios libres. Además de su posición preferente, resuelven la transición entre los usos residenciales puros y los alternativos.

Las reservas públicas representan el 35,32 % de la superficie del sector. Si a ello añadimos el viario, esta alcanza un 68,03 %, de manera que el espacio privado alcanza un 31,97 %.

2.5. Características de la infraestructura y servicios.

- Viales rodados: capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente S-12 sobre riego de adherencia, capa intermedia de mezcla bituminosa en caliente G-20 sobre riego de imprimación, base de zahorra artificial Z-1 humectada y compactada 100 % Proctor modificado, sub-base de zahorra natural S-1 humectada y compactada 90 % Proctor modificado.



- Itinerarios peatonales pavimentados: baldosas hidráulicas de tacos de 33 x 33 cm sobre solera HM-17,5 y zahorra artificial compactada, con encintado de bordillo de hormigón asentado sobre base HM-15; pavimento táctil.
- Abastecimiento de agua: conducción general de sección de polietileno Ø160, distribución interior en polietileno Ø100 min. y canalizaciones secundarias Ø63. Red mallada, dotada con bocas de riego e hidrantes. Acometidas generales dobles desde calle Torre de San Francisco, canalización existente Ø200 fundición.
- Red de saneamiento: sistema unitario con secciones PVC estructurado. Acometidas a calle Torre de San Francisco, colector secundario existente Ø500. Imbornales en red general y drenajes en espacios libres.
- Energía eléctrica: alta tensión canalizada 240 mm² AI 12/20 kV; distribución en media y baja tensión: líneas de 240 y 150 mm².
- Red de telecomunicaciones: secciones de PVC Ø63, acometiendo a línea existente en calle Torre de San Francisco.
- Red de alumbrado: soportes de 11 m y 4 m para luminarias LED, conducciones PVC Ø110.
- Accesibilidad: será de aplicación la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura, y el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Jardinería: el tratamiento del paisaje se acomoda en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada se ordenan mediante rebajes y banqueos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado y otros análogos. El tratamiento general se realizará a base de una capa de tierra vegetal de 20 cm que permita el desarrollo de césped. El arbolado se define en plano general de trazado y pavimentaciones y se tratará de especies arbustivas de bajo porte.

2.5.1. Tratamiento de los trazados de Alta y Media Tensión existentes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Zafra fue aprobado definitivamente el 26 de diciembre de 1988.

El Plan estableció el desarrollo urbanístico al norte del núcleo incorporando los terrenos afectados por los trazados de las líneas de transporte y reparto de

energía eléctrica, determinando en sus normas urbanísticas que la infraestructura de Alta y Media Tensión tendrá consideración de Sistema General dado que no abarcan al propio sector. No obstante, dicha condición no se trasladó a la documentación gráfica ni se vinculó a los desarrollos proyectados, entre los que se encuentra el Sector RB-2.

El 17 de septiembre de 2010, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura adoptó Resolución para la aprobación definitiva de un Plan Parcial de ordenación del sector RB-2, que no obstante no llegó a publicarse por no haberse aportado el documento con las correcciones requeridas en dicha Resolución.

El presente Plan Parcial RB-2 sustituye al anterior, reordenando el sector y aplicando las siguientes medidas en orden a reducir los impactos de las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica, a saber:

- Supresión de las zonas residenciales en el paso y servidumbres de las líneas eléctricas.
- Supresión de espacios dotacionales en el paso y servidumbres de las líneas eléctricas.
- Soterramiento de los trazados, concretamente los de media tensión.
- Concentración del sistema de espacios libres en el paso y servidumbres de las líneas eléctricas.
- Respeto a la normativa sectorial de aplicación.

Por lo que corresponde al régimen sectorial de aplicación, rige en este caso la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, de la que citamos los siguientes artículos:

“Artículo 58. Limitaciones a la constitución de servidumbre de paso.

No podrá imponerse servidumbre de paso para las líneas de alta tensión:

- a) Sobre edificios, sus patios, corrales, centros escolares, campos deportivos y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos y jardines sea inferior a media hectárea.
- b) Sobre cualquier género de propiedades particulares, si la línea puede técnicamente instalarse, sin variación de trazado superior a la que reglamentariamente se determine, sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, Comunidades Autónomas, de las provincias o los municipios, o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada.



Artículo 59. Relaciones civiles.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración Pública competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.

Podrá asimismo el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación.

2. La variación de la ubicación o trazado de una instalación de transporte o distribución de energía eléctrica como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración comportará el pago del coste de dicha variación por parte de la Administración competente sobre dicho proyecto o plan".

Las administraciones públicas pueden exigir el soterramiento de las líneas eléctricas, ya sean de transporte o de distribución, cuando atraviesen sus suelos urbanizados, pero en todo caso a costa de la Administración actuante (ayuntamiento) o del promotor. Sin embargo esta imputación viene limitada por la consideración de sistema general de las redes de alta y media tensión, que dando respuesta a un ámbito supralocal, ha de repercutirse entre los beneficiarios de la infraestructura.

Es de hacer notar que el Plan General en su artículo 106, Condiciones de urbanización de la red de infraestructuras básicas, en sus puntos 4.3.a y 4.3.b, se explicita:

a) "Red de transporte:

Líneas: Se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, deberá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del artículo 29 del Decreto 2619/1966.

Subestaciones: Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida.



b) Red de reparto:

Líneas: Su tendido podrá ser aéreo cuando discorra por los pasillos de protección y reserva previstos.

A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el proyecto de urbanización y se haya cumplido las formalidades del artículo 29 del Decreto 2619/1966.

Estaciones transformadoras: Se podrá autorizar su emplazamiento en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida de la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo con la Reglamentación vigente “.

Por lo que a partir de la aprobación del presente Plan Parcial, para que sea exigible la transformación a subterráneo, los terrenos deberán estar urbanizados o en curso de urbanización, no correspondiendo el abono de esta obra a los propietarios del sector.

2.6. Gestión. Requisitos para la incorporación al proceso de urbanización. Plan de Etapas. Informe de Sostenibilidad Económica.

De conformidad con el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2007, a consulta formulada por la Agrupación de Interés Urbanístico RB-2, por el que se declara la viabilidad de la transformación urbanizadora, se fija la gestión indirecta como forma de actividad de ejecución del planeamiento y, en concreto, el sistema de compensación.

El Plan de Etapas determina la ejecución de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes previsiones de la ordenación, en especial el desarrollo de la edificación prevista y de los elementos que componen las distintas redes de servicios. El mismo establece la coordinación de la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta a disposición de las reservas de suelo, buscando alcanzar los niveles exigibles a la infraestructura a medida que se desarrolle el proceso de urbanización, con la opción de simultaneizar la acción de edificación sobre los terrenos.

Dada la entidad del Sector, se ha previsto el desarrollo de Programa en 2 fases de las obras de urbanización. El calendario de desarrollo de la urbanización, con origen en



la Aprobación del Programa de Ejecución, y sólo con un carácter de duración pésima desfavorable, es el siguiente:

ACTIVIDAD	PLAZO
Presentación del Proyecto de Reparcelación	2 meses desde la adjudicación del Programa de Ejecución
Presentación del Proyecto de Urbanización	1 mes desde la adjudicación del Programa De Ejecución
Plazo de inicio de obras	1 mes desde culminación de la tramitación administrativa
Plazo finalización de las obras	6 meses desde el inicio de cada fase prevista con una duración total del conjunto de las fases de 36 meses

Las fases que comprenderá la realización de las obras de urbanización se describen en planta en el Plano de Fases de urbanización y se corresponden con las siguientes, indicando además el importe de cada una de ellas:

URBANIZACIÓN POR FASES	SUPERFICIE	COSTO POR FASES
1 FASE	12.068,62 M2	748.254,44
2 FASE	18.585,65	1.152.310,30
TOTALES	30.654,27	1.900.564,74

Resulta un coste de 62 €/m².

2.6.1. Informe de Sostenibilidad Económica.

El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina:

- “4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

Con este objeto se analizan los gastos que va a suponer para la administración actuante la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios, contrastándose con los ingresos a obtener, lo que permitirá comprobar la sostenibilidad de la actuación urbanizadora. Los conceptos que intervienen son:

- Implantación de infraestructuras: no supone coste para la administración, al ser enteramente imputable al promotor de la urbanización. Se exceptúan de estas obligaciones los sistemas generales que corresponden a las líneas de alta tensión.
- Mantenimiento de infraestructuras:
 - Infraestructuras viarias. Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones. Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario.
 - Zonas verdes públicas. El mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.



do. Se considera un valor de 0,50 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable. No supone carga, al repercutirse sobre la cuota correspondiente.
- Infraestructura de saneamiento y depuración. No supone carga, al repercutirse sobre la cuota correspondiente.
- Infraestructura suministro eléctrico. Una vez ejecutada, se entregarán para su gestión por la empresa suministradora, cargándose el coste de mantenimiento al usuario.
- Infraestructura telefonía. Una vez ejecutada, se entregarán para su gestión por la empresa suministradora, cargándose el coste de mantenimiento al usuario.
- Recogida de residuos sólidos urbanos. Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

Por lo que corresponde a los ingresos, se consideran los siguientes:

— El impuesto de Bienes inmuebles.

- El desarrollo de los suelos urbanizables producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de Valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Y como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles. Para su cálculo se estima que tras la actualización de la ponencia de valores se adopta un tipo medio del 0,74 %. Con este tipo y aplicando a los nuevos solares del suelo urbanizable un valor medio de 45 €/m²t, para parcela ya urbanizada.
- Las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Consideramos el mismo tipo medio anterior del 0,74 % aplicado a la edificabilidad prevista en el Plan Parcial un valor unitario de 500 €/m²t (estimación catastral sobre la de mercado). Se trata del escenario más favorable (100 %), ya que asumiría el anterior, por lo que se repercute en principio a las parcelas viables e inmediatamente ejecutables (residencial compatible).

— Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO. Para la edificación prevista en el Plan Parcial podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 500 €/m². El impuesto de construcción está fijado por el



Ayuntamiento de Zafra en el 2,80 %. Al igual que el caso anterior, se realiza la valoración sobre las inversiones comprometidas, es decir, las que radican sobre el residencial compatible, lo que representa el escenario más desfavorable.

Operando sobre los anteriores valores, tenemos el siguiente cuadro:

Costes mantenimiento				
Infraestructuras viarias	1,0000		36.409,59	36.409,59
Zonas verdes	0,5000		11.958,40	5.979,20
				42.388,79
Ingresos				
IBI 1 (no residencial compatible)	0,0074	45,00	11.514,47	3.834,32
IBI 2 (residencial compatible)	0,0074	500,00	17.498,38	64.744,01
ICIO	0,0280	500,00	17.498,38	244.977,32
				313.555,64
BALANCE PRIMER AÑO:				
				271.166,85
BALANCE ANUAL RESTO:				
				26.189,53

Para el escenario más desfavorable el balance es favorable a la corporación local. No se han incorporado los ingresos derivados del IVTU, pese a que las actividades comerciales a implantar en el sector, así como las residenciales a medio plazo, deberán dar lugar al incremento de los vehículos censados en el municipio.

Por otro lado, y teniendo en cuenta la base de precios del anteproyecto de urbanización, se estima el coste de soterramiento de los sistemas generales de líneas de alta tensión en 950.000 €, sin repercutir costes de mantenimiento. Incorporando dicho coste, que como hemos visto no es imputable a la actuación urbanizadora, tendríamos:

Coste ejecución soterramientos AT				
				950.000,00
Costes mantenimiento				
Infraestructuras viarias	1,0000		36.409,59	36.409,59
Zonas verdes	0,5000		11.958,40	5.979,20
				42.388,79
Ingresos				
IBI 1 (no residencial compatible)	0,0074	45,00	11.514,47	3.834,32
IBI 2 (residencial compatible)	0,0074	500,00	17.498,38	64.744,01
ICIO	0,0280	500,00	17.498,38	244.977,32
				313.555,64
BALANCE PRIMER AÑO:				
				- 678.833,15

No es posible en este escenario asegurar la sostenibilidad de la actuación con la imputación del soterramiento de líneas eléctricas al Sector que nos ocupa, por lo que debe considerarse como sistema general.

2.7. Homologación del ámbito y su ordenación.

La LSOTEX, en su disposición transitoria segunda, apartado 3, establece que:

La aprobación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación que modifiquen determinaciones de los Planes Generales Municipales vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requerirá la homologación del ámbito o sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente en el procedimiento de aprobación de dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos y las determinaciones requeridos a tal fin.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra fue aprobado en diciembre de 1988, por lo que al iniciar el desarrollo de este Plan Parcial de Ordenación con posterioridad a la entrada en vigor de la LSOTEX, había que adaptarlo a las condiciones impuestas por la misma.

Para ello no se requiere ninguna innovación sobre las determinaciones del Plan General, radicando dicha adaptación a la asunción de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas y la aplicación de las técnicas de programación de la actividad de ejecución sobre el Sector, con el sometimiento de la ordenación detallada y el propio Plan a cuanto se establece por la LSOTEX y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

No obstante, debe hacerse constar qué determinaciones normativas y qué reservas públicas corresponden a la Ordenación Estructural y cuáles corresponden a la Detallada en función de lo establecido en el artículo 70 de la LSOTEX, adscribiéndose a la primera la reserva de Sistemas Generales delimitada en el Plan Parcial, en desarrollo de lo determinado por el Plan General.

2.8. Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación.

La Ley del Suelo de Extremadura establece el suelo que deberá destinarse a dotaciones públicas, señalando en su artículo 74.2.2.b:

Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10 % de la superficie neta de actuación.

Dado que la zona de usos alternativos se sujeta al uso global residencial, se mantiene el mismo criterio para todo el Sector.

La reserva de vivienda protegida se asigna, en proporción suficiente, a la manzana RP1. En la misma se concretará la cesión del 10 % de aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante.



El Cuadro siguiente concreta los valores de la ordenación, y su contraste con el régimen de estándares.

USO	SUP		EDIF MAX	VIV MAX	PGOU/ LSOTEX
Residencial					
RP1	6.101,22		14.642,93	125,00	VP/10 % aprov
RP2	2.628,37		6.308,09	55,00	VP/10 % aprov
RP3	2.784,88		6.683,71	60,00	
	11.514,47	12,69 %	27.634,73	240,00	
Residencial-Terciario alternativo					
R-TC-1	9.226,80		16.146,90	88,00	
R-TC-2	8.271,58		14.475,27	80,00	
	17.498,38	19,28 %	30.622,17	168,00	
				408,00	408,00



USO	SUP		EDIF MAX	VIV MAX	PGOU/ LSOTEX
Dotacional					
D-E-1	8.038,85				
D-E-2	5.344,04				
	13.382,89	14,74 %	22,97	m ² /100 m ² e	20,00
Verde					
D-V-P	11.287,75				
D-V-AJ	670,65				
	11.958,40	13,18 %	19,00	m ² /100 m ² e	15,00
Sistemas Generales					
SG	6.712,89				
	6.712,89	7,40 %			6.500,00



USO	SUP	EDIF MAX	VIV MAX	PGOU/ LSOTEX
Viario Local				
V	29.696,70			
	29.696,70			
				32,72 %
	90.763,73	58.256,89	0,64 m ² /m ²	0,70

Plazas aparcamiento

Públicas	314,00			292,00
Privadas	583,00			291,00



FICHA RESUMEN

	PPO RB-2	Estándar	LSOTEX	RPEX	PGOU
Superficie bruta total	90.763,73				
Total viviendas	408,00				
Densidad	45,00	45,00			45,00
Edificabilidad sin dotaciones	58.256,89	0,64 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²		
Zonas verdes	11.958,40	20,53 m ² /100 m ² t y 13,18%	10%	15 m ² /100 m ² t	
Equipamiento público	13.382,89	22,97 m ² /100 m ² t		20 m ² /100 m ² t	
Dotación SG bruto	6.712,89				6.500,00
Total dotaciones (sin SG)	25.341,29	43,50 m ² /100 m ² t	35 m ² /100 m ² t	35 m ² /100 m ² t	
Viario	29.696,70				
Plazas aparcamiento público	314,00	1,08 plazas/200 m ² t	1,00 plazas/200 m ² t	1,00 plazas/200 m ² t	
Plazas aparcamiento privado	583,00	2,00 plazas/200 m ² t	1,00 plazas/200 m ² t	1,00 plazas/200 m ² t	
Total plazas aparcamiento	897,00				
Viviendas régimen protegido (m ² t)	21.326,64	36,61 %	30 %		
Cesión 10% aprov ayuntamiento (m ² t)	5.825,69	10,00 %	10 %	10 %	



ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo 1.º Objeto. Ámbito de aplicación. Vigencia.

Las presentes Ordenanzas de la edificación comprenden la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Sector RB-2 del vigente Plan General de Ordenación de Zafra, desarrollando y concretando sus Normas Urbanísticas en el espacio delimitado para el ámbito. Ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y su Reglamento de Planeamiento. La vigencia de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación es indefinida. Para cualquier innovación de las mismas se atenderá a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 2.º Contenido documental.

1. Los documentos que integran el Plan Parcial son la Memoria de Información y de Ordenación, los Planos de Información, los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras, el Plan de Etapas y el Estudio Económico y Financiero. En casos de discordancia entre el contenido de los documentos que integran el presente Plan Parcial o de duda respecto al significado de alguna de sus determinaciones se aplicarán los siguientes criterios de interpretación:
 - a. La Memoria de Ordenación es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
 - b. Los planos de Ordenación prevalecen en sus determinaciones sobre los restantes planos.
 - c. El documento del Plan de Etapas y sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora tiene carácter indicativo para los promotores del Sector.
 - d. Las Ordenanzas Reguladoras constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación detallada del sector, y prevalecen sobre todos los documentos del Plan Parcial para lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
2. Si de la aplicación de los criterios interpretativos en el epígrafe anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al espacio público, a la distribución y funcionalidad de las dotaciones y a la mejora del paisaje y la imagen urbana.

**Artículo 3.º Desarrollo y gestión.**

1. En desarrollo del presente Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones determinadas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y su Reglamento de Planeamiento, y en las presentes Ordenanzas.
2. La totalidad del Sector constituye una Unidad de Actuación Urbanizadora a programar y desarrollar mediante gestión indirecta, con arreglo a las previsiones del presente Plan Parcial, y las condiciones para ello establecidas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con sujeción al régimen de derechos y deberes de los titulares afectados por la actuación. La Administración Actuantes es del Excm.º Ayuntamiento de Zafra.

TÍTULO I

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 4.º Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán, además de lo prescritos por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- a. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- b. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

Artículo 5.º Relación entre Edificación y Parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Artículo 6.º Segregación y Agregación de Parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por las presentes Ordenanzas.



CAPÍTULO SEGUNDO
CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE
LOS EDIFICIOS

Artículo 7.º Alineación Exterior o alineación de vial.

1. Alineación exterior o de vial es la línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado. Se determina gráficamente en el Plano de Alineaciones y Rasantes, separando los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 8.º Alineación de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. Alineación de la edificación o línea de fachada es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija -coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella- u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.
2. Alineación interior es la línea que señala el límite de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable. En el caso de marcarse en el Plano de Alineaciones y Rasantes, vinculará obligatoriamente a las líneas de edificación interiores, debiendo coincidir ambas.

Artículo 9.º Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que se establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.



4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15 %) de la superficie libre de parcela.

Artículo 10.º Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación, y viene determinada por la distancia mínima u obligatoria que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos y semi-sótanos respecto de la alineación exterior, del modo que se establece en las presentes ordenanzas.
2. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 11.º Rasantes. Cota Natural del Terreno.

1. Rasante es la línea que señala el Plan Parcial de Ordenación, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la vía. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 12.º Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal de la superficie de la parcela.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición establecidas por la ordenación de los Estudios de Detalle, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.



3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada, en ambos casos a determinar en las condiciones particulares de zona.
4. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO Y FORMA

Artículo 13.º Superficie Edificada. Superficie Edificable. Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie edificable es el valor que establece el presente Plan Parcial para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela, o bien a través del coeficiente de edificabilidad.
4. Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo (m^2s), excluyéndose de esta medida los sótanos y semisótanos, los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones para instalaciones permitidas en cubiertas por el Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en las condiciones particulares de zona.
5. Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la parcela. Se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados de faldones de cubierta en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos y semisótanos, los elementos técnicos de las instalaciones según el Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes no cubiertos.



En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones de uso público, de altura doble o mayor que la mínima o correspondiente, sólo computarán 5 m³/m²s como volumen edificable sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones.

Artículo 14.º Altura reguladora del edificio. Altura máxima.

1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso la rasante del vial más cercano a cualquiera de las fachadas si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora. Puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
2. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
 - b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
3. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.
4. Altura máxima es la señalada en el Plano de Parcelación, con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, y elementos similares, cuando los mismos estén autorizados conforme a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra para las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Artículo 15.º Cota de referencia en edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público.

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

- a. Edificios con frente a una sola vía:



- a.1. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- a.2. Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

b. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. En los acuerdos entre desniveles que pudieran surgir, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

Artículo 16.º Cota de referencia en edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

- a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento noventa (190) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que ésta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.



- c. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora, debiendo asimismo respetarse la correspondencia en metros que establecen las Normas Urbanísticas del Plan General de Zafra.

Artículo 17.º Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán establecer alineaciones virtuales en planta superior, entendidas éstas como la línea señalada para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja. Todo ello con arreglo a las condiciones de retranqueos determinadas en las presentes Ordenanzas.
2. Asimismo podrán concretar el estado de alineaciones con base en áreas de movimiento de la edificación, definida ésta como la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

TÍTULO II

CONDICIONES DEL ENTORNO

Artículo 18.º Cerramientos y Vallados.

Se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra y las Ordenanzas de Policía y Buen Gobierno.

Artículo 19.º Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas de porte bajo, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.



4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, justificará el proyecto de obra las previsiones técnicas necesarias para evitar su deterioro, pudiendo incluirse en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.
8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.
9. Queda prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cables, anuncios o reclamos publicitarios en los árboles de la vía pública, parques o jardines.
10. En las vías públicas proyectadas los alcorques permitirán al menos inscribir una esfera de 1 m de diámetro para especies de porte medio o bajo y de 1, 5 m de diámetro para especies de porte alto.

Artículo 20.º Consideración del Entorno.

Las obras de edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las



construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

TÍTULO III NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 21.º Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Zafra, las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, y los criterios que dentro de aquéllas establezcan las entidades suministradoras de servicios urbanos.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura, y el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Las obras de urbanización contemplarán el vallado, conforme a las condiciones establecidas en estas Ordenanzas, de las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito. En tanto no sea ejecutada la edificación o instalación correspondiente, dispondrán de un adecuado tratamiento y mantenimiento de jardinería, cuyo coste podrá ser repercutido al titular.

Artículo 22.º Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será la determinada en los Planos correspondientes al viario y sus secciones, nunca inferior a 1,80 m.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 %) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del seis por ciento (6 %). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1 %), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - b. Para pendientes superiores al seis por ciento (6 %), en el caso de preverse un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas.
3. Las vías de circulación tendrán una pendiente transversal máxima del 2 %.



4. Las aceras se podrán acompañar de alineaciones de árboles, conforme a lo expresado en la documentación gráfica correspondiente a las secciones tipo de vial. Éstos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.
5. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las condiciones de pavimentación de las presentes Ordenanzas.

Artículo 23.º Condiciones de Diseño del Viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan Parcial es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados, rasantes, y distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas.

Artículo 24.º Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos y demás elementos afectos a los distintos tránsitos que concurran.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, y registros en general, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
5. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 25.º Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente: Viario áreas exclusivamente residenciales:



entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35; y plazas, áreas de estancia o paseo, parques y zonas ajardinadas: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0.40.

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50 % superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor situado en cabecera de línea.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 26.º Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la



velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Artículo 27.º Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones del Ayuntamiento de Zafra.

Artículo 28.º Urbanización de los Espacios Libres.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y banqueos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 29.º Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 30.º El Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobrecarga de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 31.º Red de Abastecimiento.

En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (360) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento de Zafra. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad de la legislación vigente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

**Artículo 32.º Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.**

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento de Zafra.
2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 1,0 y 2,5 metros por segundo.

Artículo 33.º Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan. En edificios de vivienda unifamiliar se podrá prever una acometida por vivienda o bien agrupar éstas, debiendo quedar en éste caso la arqueta de acometida a la red municipal en espacios libres de uso público.

Artículo 34.º Drenaje de Aguas Pluviales.

1. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.
2. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un ⁽¹⁾ metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
3. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 35.º Disposiciones Generales para las instalaciones ambientales y el mobiliario.

1. El Proyecto de Urbanización prestará especial atención a las reservas necesarias para la adecuada ubicación de los elementos de mantenimiento medio-ambiental (recogida selectiva de residuos, depósitos enterrados, elementos informativos).



2. Asimismo, contemplará la radicación de los elementos del mobiliario urbano, atendiendo a los criterios de libre uso y accesibilidad para niños y personas con minusvalía, debiendo acreditar en cualquier caso la homologación necesaria ante las disposiciones Españolas y de la Unión Europea en materia de seguridad.

Artículo 36.º Disposiciones Generales para otras Conducciones.

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación. La urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía, telefonía y comunicaciones. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 37.º Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

Todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados.

Artículo 38.º Ordenación del Subsuelo.

El proyecto de urbanización resolverá la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

TÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPÍTULO PRIMERO

ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN
EDIFICACIÓN ALINEADA**Artículo 39.º Descripción y delimitación.**

1. Se caracteriza por una trama reticular que ordena una implantación legible del espacio urbano, desplegando un tipo de manzana con edificación alineada a espacio público.
2. Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de usos y parcelación, denominadas RP-1, RP-2 y RP-3.

**Artículo 40.º Condiciones Particulares de Parcelación.**

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible veinte (20) metros.
- c. Longitud de frente de parcela superior a veinte (20) metros.

Artículo 41.º Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

La alineación de fachada coincidirá con la de vial en todos los frentes. La alineación interior será libre.

Artículo 42.º Ocupación sobre Rasante.

La superficie máxima de parcela ocupable por la edificación será del 80 % sobre la parcela neta.

Artículo 43.º Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrán construirse hasta dos (2) plantas sótano, respetando la proyección establecida por la ocupación máxima.

Artículo 44.º Alturas. Edificabilidad.

El régimen de alturas y superficie máxima edificable son los señalados, para cada una de las parcelas, en el cuadro del plano de parcelación.

Artículo 45.º Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el característico de residencial y pormenorizado de edificación en manzana cerrada, bajo el régimen de compatibilidades determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, siendo compatibles:

- a. El uso industrial en situación de planta baja, con vivienda en las plantas superiores.
- b. Los servicios terciarios en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión en situación de planta baja, y clase de oficinas en cualquier planta.
- c. Dotacional en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, primera y en edificio exclusivo.

**Artículo 46.º Otras condiciones.**

La parcela resultante estará vinculada a la disposición, en su interior, de al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables.

CAPÍTULO SEGUNDO

ZONA RESIDENCIAL CON USO ALTERNATIVO

TERCIARIO EXCLUSIVO

Artículo 47.º Descripción y delimitación.

1. Se caracteriza por una estructura de gran manzana que ordena el frente principal del ámbito a la carretera nacional N-432 Badajoz-Granada. Localiza un espacio cualificado estructurante en posición preferente.
2. Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de usos y parcelación, denominadas R-TC-1 y R-TC-2.

Artículo 48.º Condiciones Particulares de Parcelación.

Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible veinte (20) metros.
- c. Longitud de frente de parcela superior a veinte (20) metros.

Artículo 49.º Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Se distinguen las siguientes situaciones:

- a. En caso de desarrollo unitario por el uso residencial, la alineación de fachada coincidirá con la de vial en todos los frentes. La alineación interior será libre.
- b. En caso de desarrollo mixto integrando usos residenciales y terciarios comerciales, la ordenación se establecerá mediante Estudio de Detalle.
- c. En caso de desarrollo unitario por el uso terciario comercial, la edificación se podrá disponer libremente en la parcela, dando cumplimiento a las condiciones de edificabilidad y altura.

**Artículo 50.º Ocupación sobre Rasante.**

La superficie máxima de parcela ocupable por la edificación será del 80 % sobre la parcela neta.

Artículo 51.º Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrán construirse hasta dos (2) plantas sótano, respetando la proyección establecida por la ocupación máxima.

Artículo 52.º Alturas. Edificabilidad.

El régimen de alturas y superficie máxima edificable son los señalados, para cada una de las parcelas, en el cuadro del plano de parcelación.

Artículo 53.º Condiciones Particulares de Uso.

1. Esta zona determina un uso residencial de Residencial Plurifamiliar en Edificación Alineada con uso alternativo Terciario Comercial, pudiendo sustituir un uso al otro total o parcialmente.
2. Se distinguen las siguientes situaciones:
 - a. Para el desarrollo unitario residencial, o desarrollo mixto (zona residencial), el uso determinado será el característico de residencial y pormenorizado de edificación en manzana cerrada, bajo el régimen de compatibilidades determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, siendo compatibles los señalados en las presentes Ordenanzas.
 - b. Para el desarrollo unitario del uso alternativo terciario comercial se estará a las condiciones determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Zafra para este uso en tipología de edificación abierta.

Artículo 54.º Condiciones particulares de Ambiente y Composición.

Para la ocupación mediante edificación plurifamiliar en manzana alineada, el espacio libre de edificación en cada parcela dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 30 % de la superficie total. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación. En este caso el vuelo de los cuerpos y elementos salientes se proyectará como máximo setenta y cinco centímetros (0,75 m).

Artículo 55.º Otras condiciones.

La parcela resultante estará vinculada a la disposición, en su interior, de al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables.



CAPÍTULO TERCERO
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

Artículo 56.º Delimitación.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de usos y parcelación, correspondiendo a los espacios D-E-1, D-E-2, D-V-P, D-V-AJ, que representan superficies destinadas a usos públicos al servicio de los ciudadanos.

Artículo 57.º Condiciones Particulares del uso Dotacional de Equipamiento (D-E-1, D-E-2).

Suelo adscrito al dominio público. Las condiciones de uso y edificabilidad quedarán referidas a la normativa sectorial de aplicación, con atención al régimen de compatibilidades establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra. La construcción se ajustará, no obstante, a la mejor interpretación del entorno proyectado.

Artículo 58.º Condiciones Particulares de los Espacios Libres (D-V-P, D-V-AJ).

1. Suelo adscrito al dominio público. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.
2. Las pequeñas instalaciones que discrecionalmente estimara el Ayuntamiento de Zafra como admisibles, se desarrollarán en una ocupación máxima del 2 % tabulado sobre cada una de las superficies parciales, y una altura máxima de una planta, erigidas con base en tecnologías fácilmente desmontables.
3. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES.

Se redacta el documento referenciado para dar cumplimiento a los requisitos definidos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), de conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 25 de julio de 2019.

Dicho acuerdo determina la necesidad de redactar un Resumen Ejecutivo en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus aspectos ambientales.

Los técnicos redactores del Plan Parcial de Ordenación son los arquitectos José Ramón Zorita Carrero y Miguel Madera Donoso para la entidad Arquitectura Zeta S.L.P.

2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra determina en el artículo 114 apartado segundo de sus Normas Urbanísticas las condiciones que debe cumplir el Plan Parcial de Ordenación del Sector RB-2:

“Se desarrollará en base a una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzanas cerradas de tres plantas, con una densidad máxima de 45 viv/ha. Las cesiones serán las previstas en el Reglamento de Planeamiento para las unidades integradas, debiéndose ceder además con carácter de sistema general una superficie de 6.500 m² destinada al establecimiento de equipos dotacionales con carácter de Sistema General.”

El objetivo del Plan General para este Sector es conservar la previsión de suelo urbanizable que ya formulara el Plan de 1978. Así, el modelo adoptado previó tres direcciones de crecimiento: hacia el este salvando la carretera, hacia el oeste rompiendo la contención impuesta por los terrenos de grandes pendientes, y hacia el sur, de mayor potencial inmobiliario. De estas, el Sector RC-2 está ejecutado. El sector RB-2 es su continuación, siendo su desarrollo conveniente, oportuno y necesario por las siguientes razones:

- Se trata de un entorno que exige ordenarse urbanísticamente para completar la pieza urbana sin consolidar en el borde norte de la ciudad, constituyéndose en base de renovación y promoción de usos alternativos a los existentes.
- El ámbito contemplado es capaz de acoger actividades productivas compatibles, para las que existe una demanda empresarial constatada por los operadores de la comarca, capaz de generar puestos de trabajo y competitividad.



3. ALCANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR RB-2 (PGOU Zafra).

Los terrenos objeto de la iniciativa completan las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, lo que viene a facilitar su inserción en el modelo territorial:

- La red básica comprende las dotaciones e infraestructuras públicas que conforman la estructura urbana determinada por el Plan, garantizando la racionalidad y coherencia del desarrollo del modelo asumido, así como la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, con respeto a los elementos ambiental y patrimonialmente relevantes del territorio.
- Se tienen en cuenta las infraestructuras y dotaciones de carácter municipal que son relevantes para el conjunto urbano.
- Las redes locales y sus conexiones generales son las legalmente exigibles.

Se mejora la funcionalidad del ámbito mediante la consecución de piezas susceptibles de desarrollo bajo unas condiciones de uso plenamente compatibles con el entorno urbano, dando de sí un régimen de servicios y dotaciones superior en calidad y cantidad al señalado en el planeamiento vigente.

El uso residencial se somete a un tipo de manzana cerrada, cuya altura máxima no sobrepase la limitada por el Plan General. La ubicación de estos tipos dentro del Plan Parcial responde a las condiciones de contorno, con objeto de que tenga continuidad la estructura urbana del conjunto, dentro de su adaptación al terreno.

Hay que señalar la inserción de un uso mixto residencial-terciario cuyas manzanas se proyectan para acoger indistintamente la ocupación exclusiva por cada uno de ellos, contemplando las Ordenanzas su disposición alternativa. Con ello se diversifican las funciones compuestas en la ordenación, incorporando actividades dinámicas en un emplazamiento idóneo para ello. La volumetría, por otro lado, se atenúa sensiblemente.

La densidad máxima para la hipótesis de un despliegue residencial sobre todas las manzanas lucrativas disponibles, alcanza una capacidad de 408 viviendas (44,95 viv/ha), inferior a la prescrita por el Plan General de Ordenación Urbana. La intensidad edificatoria por usos pormenorizados es de 2,40 m²/m² para la zona de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, quedando en 1,75 m²/m² en la zona de residencial-terciario alternativo. Ambos dan lugar a un índice bruto de 0,64 m²/m².

4. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES.

Consta Informe de Impacto Ambiental emitido por el Servicio de Evaluación y Autorización Ambiental de la Junta de Extremadura de 22/05/2019 en el que se indica que el término municipal de Zafra cuenta con informe de impacto ambiental favorable de 24/07/2008 y no considera necesaria la emisión de un nuevo informe.



De las condiciones del territorio sobre el que se interviene resulta:

- Medio físico: no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes geotécnicos que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de condiciones constructivas favorables, debiendo tenerse en cuenta el análisis sísmico bajo la premisa de un daño potencial muy leve.
- Vegetación: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.
- Fauna: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.
- Hábitats naturales de interés comunitario: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Espacios de interés natural: no existe afección directa o del entorno de elementos declarados o catalogados.
- Vías pecuarias y montes consorciados: no se manifiesta incidencia de tales elementos o de sus entornos de afección.
- Patrimonio cultural: no existen yacimientos (arqueológicos y paleontológicos) o elementos etnográficos, además de los elementos de interés arquitectónico o artístico. No se produce la incidencia de ningún elemento catalogado.

Se ha concluido que las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación no van a tener efectos significativos sobre el medio ambiente, ni se encuentra sometido a la exigencia de un procedimiento formal de evaluación ambiental.

**ANEXO III**

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 02/09/2019 y n.º BA/046/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan Parcial RB-2, integrante de un Programa de Ejecución (residencial), promovido por la AIU del citado Sector.

Municipio: Zafra.

Aprobación definitiva: 25 de julio de 2019.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 2 de septiembre de 2019.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

